



## 90431 Nürnberg

# Modernisierte 2-Zi.-Wohnung mit top Grundriss und zwei Balkonen



**269.900 €**

Kaufpreis

**64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche



**Ihr Ansprechpartner**

**Rüstig Immobilien Service GmbH**

Tel.: 09123 990330  
[info@ruestig.de](mailto:info@ruestig.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 64 m <sup>2</sup> |
| Balkone / Terrassen | 2                 |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Verbrauch   |
| gültig bis           | 11.07.2028  |
| Baujahr (Haus)       | 1967        |
| Endenergiebedarf     | 110,60      |
| Primär-Energieträger | Fernwärme   |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |

### Preise & Kosten

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Kaufpreis            | 269.900 € |
| Heizkosten enthalten | ×         |
| Hausgeld             | 485 €     |
| provisionspflichtig  | ×         |

### Zustand

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| letzte Modernisierung | 2026         |
| Zustand               | modernisiert |



## Ausstattung

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden ✓

Süden ✓



## Beschreibung

---

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Redtenbacherstraße 22 in Nürnberg befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und wird aktuell umfassend modernisiert.

Auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein modernes und stilvolles Zuhause, das sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bestens geeignet ist. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit zwei gut geschnittenen Zimmern

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone: der großzügige Südbalkon am Wohnbereich lädt zu sonnigen Stunden und entspannten Momenten ein, während der zweite Balkon am Schlafzimmer zusätzlichen Rückzugsraum im Freien bietet.

Im Zuge der Modernisierung werden alle Bodenbeläge erneuert und harmonisieren anschließend mit den frisch verputzten und gestrichenen Wänden. Auch die Elektrik wird vollständig auf den aktuellen Stand gebracht. Das modernisierte Badezimmer besticht durch hochwertige Fliesen und moderne Sanitärelemente.

Wichtiger Hinweis:

Die Wohnung befindet sich derzeit in der Modernisierung. Besichtigungen sind bereits möglich, erfolgen jedoch im aktuellen Baustellenzustand.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gefragter Lage von Nürnberg und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile gewährleistet ist.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den Hochschulen, darunter die Technische Universität Nürnberg, die in kurzer Distanz erreichbar ist. Dies macht die Wohnung auch für Studierende und Kapitalanleger besonders interessant.

Die Lage spricht insbesondere Berufstätige, Paare und Studierende an, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität verbinden möchten. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen Raum zur Erholung und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.



